



Handläggare: Eva Nilson
Fastighetsförvaltningen
Stab
Tel: 508 27567
eva.nilson@gfk.stockholm.se

2003-03-06

Dnr 00-760-1800

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förlikningsavtal avseende lokal i fastigheten Beridarebanan 10
(1:a höghuset)**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förlikningsavtal mellan staden och Toga AB

Olle Zetterberg

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Den tidigare hyresgästen Toga AB har avflyttat från en förhyrd lokal i första höghuset, som förvaltas av Gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning. Bolaget har kvarstående skulder till staden för hyra och för utförda ombyggnader. Då företaget emellertid har försatts i ekonomiskt trångmål har ett förlikningsavtal träffats, enligt vilket staden får knappt hälften av fordringarna ersatta. Förlikningsavtalet förutsätter Gatu- och fastighetsnämndens godkännande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Toga AB har av Gatu- och fastighetsnämnden hyrt en kontorslokal i fastigheten Beridarebanan 10 (första höghuset). I samband med Togas inflyttning gjordes vissa ombyggnadsarbeten i lokalen, och parterna har tvistat om vem som ska stå för kostnaderna för dessa arbeten. Kommunen har i stämmningsansökan mot Toga vid Stockholms tingsrätt yrkat att bolaget

ska förpliktas att till kommunen betala ombyggnadskostnaderna. Toga har bestritt yrkandet.

Toga AB har i förtid avflyttat från lokalen under år 2001, men har en hyresskuld till kommunen. Kommunen har ansökt om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten avseende obetalda hyror.

Analys

Av Togas årsredovisning för räkenskapsåret 2001 framgår att bolaget inte längre har några aktiviteter, huvudsakligen beroende på att dess marknad drastiskt minskat. Det framgår vidare att Toga förbrukat sitt kapital, och att skyldighet att upprätta kontrollbalansräkning föreligger. Det finns en risk att bolaget försätts i konkurs. Med hänsyn till Togas ekonomiska trångmål är det osäkert om kommunen vid fortsatt rättsliga åtgärder får ut något av sin fordran mot bolaget.

Staden och Toga AB har därför med hänsyn till ovanstående ingått ett förlikningsavtal (bilagt), som förutsätter Gatu- och fastighetsnämndens godkännande. Enligt avtalet är nu ersättningen för utförda ombyggnadsåtgärder jämte en del av förfallna hyror reglerade. Toga ska dessutom enligt avtalet inbetala ytterligare ett belopp avseende förfallna obetalda hyror. Genom detta förlikningsavtal blir knappt hälften av de av staden begärda fordringarna betalda.

Genom förlikningsavtalet är samtliga mellanhavanden i tvisterna med Toga AB avseende förhyrningen i Beridarebanan 10 reglerade. Kommunen ska efter godkännande av avtalet och efter det att betalning enligt ovan inkommit från bolaget återkalla sin talan i Stockholms tingsrätt och Kronofogdemyndigheten.

Stadsledningskontorets juridiska avdelning har biträtt Gatu- och fastighetskontoret i förhandlingarna med Toga. I bilagda yttrande redogör juridiska avdelningen för de omständigheter som legat till grund för parternas förlikning.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förlikningsavtalet mellan staden och Toga AB avseende lokal i Beridarebanan 10.

SLUT